

LE BON PLAN

Face à un risque qui n'est plus marginal en temps de crise, les assurances de garantie des loyers impayés (GLI) s'adressent à la fois aux bailleurs qui gèrent leur bien en direct et à ceux qui utilisent les services d'un professionnel. Elles peuvent s'avérer utiles, à condition de respecter le contrat à la lettre.

Bailleurs, sécurisez vos revenus !

SYLVAIN DESHAYES

En temps de crise, le risque d'impayés de loyer n'est pas un leur. Selon les professionnels, 10 % à 15 % des locataires seraient source d'incidents de paiement. Une majorité de ces litiges se règlent toutefois à l'amiable. Mais le risque n'est plus marginal. Aux aléas de la vie – séparation, maladie, etc. – s'ajoute l'incertitude croissante en matière d'emploi. « *Même en sélectionnant bien un locataire, aucun bailleur n'est à l'abri d'un incident* », souligne Blandine Pitavel, de la Maef.

Pour un particulier qui souhaite sécuriser ses revenus locatifs, la solution passe alors par la case assurance. Sur le marché, on trouve – en principe – la garantie des revenus locatifs (GRL), qui est un dispositif destiné à sécuriser

LES PRINCIPAUX CONTRATS DE GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

ASSUREUR Nom du contrat	MONTANT DE LA PRIME ANNUELLE (1)	PLAFOND DE GARANTIE (2)	PROTECTION JURIDIQUE (3)	DÉGRADATIONS (4)	OPTIONS	REMARQUES
CONTRATS SOUSCRITS INDIVIDUELLEMENT PAR UN BAILLEUR						
MAGIF Contrat Loyers Impayés	2,50 %	60 000 €	3 000 €	100 % plafonds antérieurs Soit 7 700 € Soit 6 mois de loyers	Incoccupation anticipée du bien assuré	Argentement du locataire par l'assureur
BNP / SACCAP	2,50 %	100 000 €	2 300 €	7 700 €	néant	Contrat complet, comparable à celui de la Maef.
CRÉDIT AGRICOLE Garantie locative	3 %	24 mois (plafond 3 100 €/mois)	4 600 €	7 000 €	Absence de locataire Tarif : 2,25 % (1)	Deux mois de franchise pour la garantie loyers impayés.
UNPI / SACCAP GLI	2,30 %	100 000 € sans limite de durée	2 300 €	en option	Dégradations : 0,15 % (1)	Contrat réservé aux adhérents de l'UNPI (4)
CONTRATS SOUSCRITS PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UN PROFESSIONNEL DE LA GESTION LOCATIVE						
SOLLY AZAR Kit Bailleur individuel	2,96 %	36 mois (2 300 €/mois max)	2 290 €	en option	Dégradations : 0,25 % (1)	–
ORPI GLI	1,9 %	90 000 €	4 600 €	10 000 €	néant	Pas de limite de loyer ou de durée pour la garantie.
TAGERIM GLI	2,10 %	60 000 € (2 250 €/mois maximum)	3 100 € (honoraires avocat limités à 1 500 €)	8 000 €	Vacance locative 6 mois après 2 mois de franchise (5)	–

(1) Montant de la prime annuelle en fonction du montant de la garantie. (2) Plafond de garantie. (3) Montant de la franchise. (4) Montant de la franchise. (5) Montant de la franchise.